

GP/2161

IN THE UNITED STATES PATENT AND TRADEMARK OFFICE

In re the Application of :

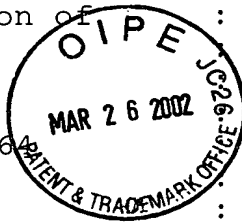
INOUE, Akiyoshi

Group Art Unit: 2161

Appl. No. 10/043,064

Filed: 01/09/2002

For: LOAN INTERMEDIARY  
PROCESSING SYSTEM AND  
METHOD THEREOF




RECEIVED  
MAR 29 2002  
Technology Center 2100

Hon. Commissioner of Patents  
and Trademarks  
Washington, D.C. 20231

Certificate of Mailing Under 37 CFR §1.8(a)

I hereby certify that this correspondence is being deposited on March 15, 2002 with the United States Postal Service as first class mail in an envelope properly addressed to COMMISSIONER OF PATENTS AND TRADEMARKS, Washington, D.C. 20231.

March 15, 2002  
Date of Certificate

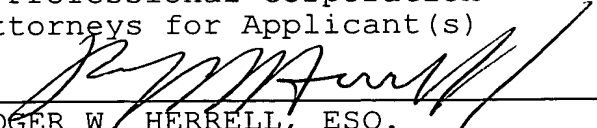
  
\_\_\_\_\_  
ROGER W. HERRELL  
Attorney for Applicant(s)  
PTO Reg. No. 22,964

CLAIM FOR PRIORITY

In the inventor's Declaration filed January 9, 2002, the Applicant in the above-identified application claimed the benefit of priority under 35 U.S.C. §119 of their Japanese Application No. 2001-2548. Pursuant to §119 and 37 C.F.R. §1.55, we are filing herewith a certified copy of the Japanese Application.

Respectfully submitted,

DANN, DOREFMAN, HERRELL AND SKILLMAN  
A Professional Corporation  
Attorneys for Applicant(s)

By   
\_\_\_\_\_  
ROGER W. HERRELL, ESQ.  
PTO Registration No. 22,964  
1601 Market Street - Suite 720  
Philadelphia, PA 19103-2307  
Telephone: 215.563.4100  
Facsimile: 215.563.4044

Enclosure: Priority document

日本国特許庁  
JAPAN PATENT OFFICE



別紙添付の書類に記載されている事項は下記の出願書類に記載されている事項と同一であることを証明する。

This is to certify that the annexed is a true copy of the following application as filed with this Office

出願年月日

Date of Application:

2001年 1月10日

出願番号

Application Number:

特願2001-002548

[ST.10/C]:

[JP2001-002548]

出願人

Applicant(s):

井上 明義

RECEIVED

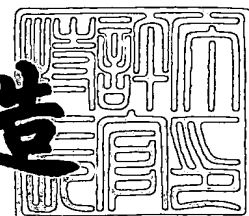
MAR 29 2002

Technology Center 2100

2002年 1月25日

特許庁長官  
Commissioner,  
Japan Patent Office

及川耕造



出証番号 出証特2002-3001857

【書類名】 特許願

【整理番号】 00A152

【あて先】 特許庁長官 殿

【国際特許分類】 G06F 19/00

【発明者】

【住所又は居所】 東京都世田谷区等々力 6 - 4 0 - 2

【氏名】 井上 明義

【特許出願人】

【住所又は居所】 東京都世田谷区等々力 6 - 4 0 - 2

【氏名又は名称】 井上 明義

【代理人】

【識別番号】 100104215

【弁理士】

【氏名又は名称】 大森 純一

【選任した代理人】

【識別番号】 100104411

【弁理士】

【氏名又は名称】 矢口 太郎

【手数料の表示】

【予納台帳番号】 069085

【納付金額】 21,000円

【提出物件の目録】

【物件名】 明細書 1

【物件名】 図面 1

【物件名】 要約書 1

【ブルーフの要否】 要

【書類名】 明細書

【発明の名称】 ローンの仲介処理システム及び方法

【特許請求の範囲】

【請求項1】 ローン借入希望者とローンの貸出を行う金融機関とを仲介するローン仲介処理システムであって、

前記ローン借入希望者からローン借入申込を受け付けるローン借入申込受付手段と、

複数の金融機関のローン貸付条件を格納するローン貸付条件格納手段と、

前記ローン借入申込と各金融機関のローン貸付条件とを比較し、条件に適合した金融機関を選別する金融機関選別手段と、

前記金融機関選別手段によって選別された金融機関にのみ前記ローン借入希望者のローン借入申込を送信するローン借入申込送信手段と、

前記各金融機関から前記ローン借入申込の審査結果を受け取って集計し、その集計結果を前記ローン借入希望者に提示する審査結果集計提示手段と

を有することを特徴とするローンの仲介処理システム。

【請求項2】 請求項1記載のシステムにおいて、

このシステムは、さらに、ローン借入希望者の担保不動産の不動産価格を査定するための補助情報を生成する担保不動産価格査定補助手段を有するものであることを特徴とするシステム。

【請求項3】 請求項1記載のシステムにおいて、

前記ローン借入申込送信手段は、前記ローン借入申込から、各金融機関が要求する情報のみを取得して各金融機関に送信するものであることを特徴とするシステム。

【請求項4】 請求項2記載のシステムにおいて、

前記担保不動産価格査定補助手段は、

複数地点の地価情報および都市計画図情報が地図上の位置座標と関連付けられてなる地図データ格納手段と、

鑑定対象地点が地図上で指定されたことに基づいて、前記都市計画図情報から当該鑑定対象地点の用途地域を獲得する用途地域獲得手段と、

この用途地域獲得手段で獲得された用途地域に基づいて、当該鑑定対象地点との比較事例を抽出する比較事例抽出手段と、

前記比較事例抽出手段で抽出された比較事例に基づいて前記鑑定対象地点の基準地価を算出する基準地価算出手段と

を有することを特徴とするシステム。

【請求項 5】 請求項 4 記載のシステムにおいて、

前記担保不動産価格査定補助手段は、

前記鑑定対象地点に基づいて、対象地点の接面道路の路線価格を取得する路線価格取得手段をさらに有し、

前記比較事例抽出手段は、前記路線価格を基準にして、当該路線価格との差が所定以内である比較事例だけを抽出するものである

ことを特徴とするシステム。

【請求項 6】 請求項 4 記載のシステムにおいて、

前記比較事例抽出手段は、前記鑑定対象地点を基準にした所定範囲以内の比較事例だけを抽出するものである

ことを特徴とするシステム。

【請求項 7】 請求項 4 記載のシステムにおいて、

前記比較事例抽出手段は、前記用途地域獲得手段で獲得した用途地域を含む複数の検索用途地域について比較事例を検索し、検索された当該比較事例を用途地域別に関連付けて抽出するものである

ことを特徴とするシステム。

【請求項 8】 請求項 4 記載のシステムにおいて、

前記基準地価算出手段は、前記比較事例抽出手段によって抽出された比較事例を利用して、前記鑑定対象地点の基準地価を算出するものである

ことを特徴とするシステム。

【請求項 9】 ローン借入希望者とローンの貸出を行う金融機関とを仲介するローン仲介処理方法であって、

前記ローン借入希望者からローン借入申込を受け付けるローン借入申込受付工程と、

複数の金融機関のローン貸付条件を格納するローン貸付条件格納工程と、  
前記ローン借入申込と各金融機関のローン貸付条件とを比較し、条件に適合した金融機関を選別する金融機関選別工程と、

前記金融機関選別工程によって選別された金融機関にのみ前記ローン借入希望者のローン借入申込を送信するローン借入申込送信工程と、

前記各金融機関から前記ローン借入申込の審査結果を受け取って集計し、その集計結果を前記ローン借入希望者に提示する審査結果集計提示工程と

を有することを特徴とするローンの仲介処理方法。

【請求項 1 0】 請求項 9 記載の方法において、

さらに、ローン借入希望者の担保不動産の不動産価格を査定するための補助情報を生成し、各金融機関へ送信する担保不動産価格査定補助工程を有するものである

ことを特徴とする方法。

【請求項 1 1】 請求項 9 記載の方法において、

前記ローン借入申込送信工程は、前記ローン借入申込から、各金融機関が要求する情報のみを取得して各金融機関に送信するものである

ことを特徴とする方法。

【請求項 1 2】 請求項 1 0 記載の方法において、

前記担保不動産価格査定補助工程は、

複数地点の地価情報および都市計画図情報が地図上の位置座標と関連付けられてなる地図データ格納工程と、

鑑定対象地点が地図上で指定されたことに基づいて、前記都市計画図情報から当該鑑定対象地点の用途地域を獲得する用途地域獲得工程と、

この用途地域獲得工程で獲得された用途地域に基づいて、当該鑑定対象地点との比較事例を抽出する比較事例抽出工程と、

前記比較事例抽出手段で抽出された比較事例に基づいて前記鑑定対象地点の基準地価を算出する基準地価算出工程と

を有することを特徴とする方法。

【請求項 1 3】 請求項 1 2 記載の方法において、

前記担保不動産価格査定補助工程は、

前記鑑定対象地点に基づいて、対象地点の接面道路の路線価格を取得する路線価格取得工程をさらに有し、

前記比較事例抽出工程は、前記路線価格を基準にして、当該路線価格との差が所定以内である比較事例だけを抽出するものである

ことを特徴とする方法。

【請求項 1 4】 請求項 1 2 記載の方法において、

前記比較事例抽出工程は、前記鑑定対象地点を基準にした所定範囲以内の比較事例だけを抽出するものである

ことを特徴とする方法。

【請求項 1 5】 請求項 1 2 記載の方法において、

前記比較事例抽出工程は、前記用途地域獲得工程で獲得した用途地域を含む複数の検索用途地域について比較事例を検索し、検索された当該比較事例を用途地域別に関連付けて抽出するものである

ことを特徴とする方法。

【請求項 1 6】 請求項 1 2 記載の方法において、

前記基準地価算出工程は、前記比較事例抽出工程によって抽出された比較事例を利用して、前記鑑定対象地点の基準地価を算出するものである

ことを特徴とする方法。

【発明の詳細な説明】

【0 0 0 1】

【発明の属する技術分野】

この発明は、例えばインターネットを利用し、住宅ローンの借入希望者の金融機関に対するローン借入申込を仲介処理するためのローン仲介処理システム及びその方法に関するものである。

【0 0 0 2】

【従来の技術】

一般に、住宅ローン等の個人ローンの借入を金融機関に対して申し込む場合、その希望者は、収入証明書や印鑑証明書、不動産の登記簿謄本等の必要証明書等

を持参の上金融機関の店頭を訪問する必要がある。そして、各金融機関に備え付けの所定の申込用紙に必要事項を記入し、窓口に提出しなければならない。

【 0 0 0 3 】

一方、ローン借入申込を受けた金融機関は、ローン借入希望者の年齢や家族構成、職業や収入等から返済力を審査し、また担保不動産の不動産価格を査定したうえで、ローン貸出の可否及びその条件を返答している。

【 0 0 0 4 】

【発明が解決しようとする課題】

しかしながら、当然のことながら各金融機関によってローン貸出の条件が異なるため、多くの場合、ローン借入希望者は、平日に複数の金融機関を個別に訪問し、それぞれにおいて所定の用紙に必要事項を記入し、それぞれに必要な証明書類を用意しなければならない。平日に時間を捻出して融資の申請をしても、審査の結果ローンの貸出を受けられない場合もある。

【 0 0 0 5 】

また、前述のように、金融機関は、ローン借入希望者の返済力を審査し、また担保不動産の不動産価格を査定したうえで、融資の可否及び条件を返答している。特に、担保不動産の不動産価格の査定は、一般に過去数年分の地価公示、地価調査、路線価格、公示価格要覧等の資料を専門家が精査し、地価格差を分析することにより行われるが、地価の鑑定の際には過去の取引事例を検索し、それらとの比較によって検討される。比較対象となる過去の取引事例についても、専門家が鑑定対象と比較し得るものかを1件ずつ判断しなければならないため、数日から数週間かかってしまう。

【 0 0 0 6 】

この発明は、このような事情に鑑みてなされたものであり、ローン借入申込及びその審査において、ローン借入希望者及び金融機関双方の労力を軽減できるローン仲介処理システム及びその方法を提供することを目的とするものである。

【 0 0 0 7 】

【課題を解決するための手段】

上記目的を達するために、この発明の第1の主要な観点によれば、ローン借入

希望者とローンの貸出を行う金融機関とを仲介するローン仲介処理システムであって、前記ローン借入希望者からローン借入申込を受け付けるローン借入申込受付手段と、複数の金融機関のローン貸付条件を格納するローン貸付条件格納手段と、前記ローン借入申込と各金融機関のローン貸付条件とを比較し、条件に適した金融機関を選別する金融機関選別手段と、前記金融機関選別手段によって選別された金融機関にのみ前記ローン借入希望者のローン借入申込を送信するローン借入申込送信手段と前記各金融機関から前記ローン借入申込の審査結果を受け取って集計し、その集計結果を前記ローン借入希望者に提示する審査結果集計提示手段とを有することを特徴とするローンの仲介処理システムが提供される。

## 【 0 0 0 8 】

このような構成によれば、ローン借入希望者が入力したローン借入申込に基づいて、複数の金融機関の中から条件を満たす金融機関を選別し、これらの金融機関に対してローン借入申込を送信することができる。これにより、ローン借入希望者は、1回の入力で複数の、しかも可能性の高い金融機関に審査を申請することが可能になる。

## 【 0 0 0 9 】

この発明の1の実施態様によれば、このシステムは、さらに、ローン借入希望者の担保不動産の不動産価格を査定するための補助情報を生成する担保不動産価格査定補助手段を有するものである。

## 【 0 0 1 0 】

このような構成によれば、前記ローン借入申込を送信した金融機関において、担保不動産の鑑定が必要になる場合に、前記ローン借入希望者が入力した申込に基づいてこの鑑定に必要な補助情報（基準地価等）を当該金融機関に提示することができる。

## 【 0 0 1 1 】

この発明の異なる1の実施形態によれば、前記ローン借入申込送信手段は、前記ローン借入申込から、各金融機関が要求する情報のみを取得して各金融機関に送信するものである。

## 【 0 0 1 2 】

このような構成によれば、ローン借入希望者が入力したローン借入申込に基づいて、各金融機関毎に異なるローン借入申込様式に適した情報を作成し、これを各金融機関に送信することができる。これにより、ローン借入希望者は、各金融機関毎に異なる様式での借入申込書を作成する必要が無い。

【0013】

上記と異なる1の実施形態によれば、前述の担保不動産価格査定補助手段は、複数地点の地価情報および都市計画図情報が地図上の位置座標と関連付けられる地図データ格納手段と、鑑定対象地点が地図上で指定されたことに基づいて、前記都市計画図情報から当該鑑定対象地点の用途地域を獲得する用途地域獲得手段と、この用途地域獲得手段で獲得された用途地域に基づいて、当該鑑定対象地点との比較事例を抽出する比較事例抽出手段と、前記比較事例抽出手段で抽出された比較事例に基づいて前記鑑定対象地点の基準地価を算出する基準地価算出手段とを有するものであることが好ましい。

【0014】

また、この担保不動産価格査定補助手段は、前記鑑定対象地点に基づいて、対象地点の接面道路の路線価格を取得する路線価格取得手段をさらに有し、前記比較事例抽出手段は、前記路線価格を基準にして、当該路線価格との差が所定以内である比較事例だけを抽出するものであることが望ましい。

【0015】

さらに、前記比較事例抽出手段は、前記鑑定対象地点を基準にした所定範囲以内の比較事例だけを抽出するものであることが好ましい。また、前記比較事例抽出手段は、前記用途地域獲得手段で獲得した用途地域を含む複数の検索用途地域について比較事例を検索し、検索された当該比較事例を用途地域別に関連付けて抽出するものであることがさらに望ましい。

【0016】

また、前記基準地価算出手段は、前記比較事例抽出手段によって抽出された比較事例を利用して、前記鑑定対象地点の基準地価を算出するものであることが好ましい。

【0017】

この発明の第2の主要な観点によれば、ローン借入希望者とローンの貸出を行う金融機関とを仲介するローン仲介処理方法であって、前記ローン借入希望者からローン借入申込を受け付けるローン借入申込受付工程と、複数の金融機関のローン貸付条件を格納するローン貸付条件格納工程と、前記ローン借入申込と各金融機関のローン貸付条件とを比較し、条件に適合した金融機関を選別する金融機関選別工程と、前記金融機関選別工程によって選別された金融機関にのみ前記ローン借入希望者のローン借入申込を送信するローン借入申込送信工程と、前記各金融機関から前記ローン借入申込の審査結果を受け取って集計し、その集計結果を前記ローン借入希望者に提示する審査結果集計提示工程とを有することを特徴とするローンの仲介処理方法が提供される。

【0018】

このような構成によれば、前記ローン仲介処理システムで実行できる処理手順を得ることができる。

【0019】

なお、この発明の他の特徴と顕著な効果は、以下の発明の実施の形態の項及び添付した図面を参照することで当業者に明確に理解される。

【0020】

#### 【発明の実施の形態】

以下、本発明の一実施形態を図面に基づいて説明する。

【0021】

図1は、この発明の一実施形態に係る住宅ローン（住宅融資）仲介処理システムを示す概略構成図、図2は、このシステムにおける処理の流れの一例を示すフローチャートである。各図に示された符号S1～S8は、処理ステップを参照するための符号であり以下の説明中の各ステップ番号（ステップS1～S8）に対応している。

【0022】

#### （基本構成）

まず、図1に示すように、この実施形態の住宅ローン仲介処理システム2は、例えばインターネット網を介して住宅ローンの借入希望者1と接続されるように

なっている。そして、この住宅ローン仲介処理システム2は、前記借入希望者1から住宅ローンの借入希望を受け取り、これを複数の金融機関5と通信しながら処理するように構成されている。ここで、前記住宅ローン仲介処理システム2は、大きく分けて、ローン借入希望者1からのローン借入申込を前記金融機関5に送付するローン借入申込送信仲介システム3と、金融機関5による対象不動産の鑑定（価格の査定）を補助する不動産鑑定補助システム4とからなる。

【0023】

以下、この住宅ローン仲介処理システム2を詳細に説明する前に、このシステムを利用した処理の概要を図2を参照し簡単に説明しておく。

【0024】

すなわち、まず、前記ローン借入希望者1はオンライン、例えばインターネットを通して前記住宅ローン仲介処理システム2のローン借入申込入力ページにアクセスする（ステップS1）。このページには、金融機関5がローン借入希望者1の返済能力を判断するための審査に必要とする借入希望者の所得や担保不動産の所在、借入希望者の連絡先や本人確認のためのパスワードなどを入力する欄が設けられており、ローン借入希望者1はこれらの欄に必要な事項を入力する。

【0025】

ついで、前記住宅ローン仲介処理システム2は、複数の金融機関5の中から前記ローン借入希望者1の借入申込の条件を満たす金融機関5を選別し（ステップS2）、申込時に入力されたローン借入希望者1の情報を、この選別された金融機関5に対してのみ、各金融機関5の申込に適したデータフォームで送付する（ステップS3）。前記金融機関5の選別は、前記ローン借入希望者が入力した情報を各金融機関5から予め受け取っていた条件と比較することにより自動的に実行されるようになっている。

【0026】

ついで、前記ローン借入申込を受け取った金融機関5は、この申込を審査することになる（ステップS4）が、この審査の際、担保不動産の担保価格の鑑定が必要になる場合がある。不動産担保価格の鑑定が必要となった場合、金融機関5は前記住宅ローン仲介処理システム2の不動産鑑定補助システム4から、担保不

動産の所在に基づいた鑑定補助情報を瞬時に得ることができる（ステップ S 5）。

【 0 0 2 7 】

ついで、前記金融機関 5 では担保不動産価格を考慮して当該住宅ローンの審査を実行し、決定した審査結果及び住宅ローンの貸付条件を前記住宅ローン仲介処理システム 2 に送信する（ステップ S 6）。

【 0 0 2 8 】

すべての金融機関 5 から前記審査結果及び貸付条件を受け取ったならば、前記住宅ローン仲介処理システム 2 は、各金融機関 5 から受け取った情報を集計し、一覧表式に構成する（ステップ S 7）。そして、この集計結果を前記ローン借入希望者 1 に通知する。この際、ローン借入希望者 1 がパスワードを用いてオンライン上で前記一覧表を閲覧できるようにしてもよいし、電子メール等で通知してもよい。ローン借入希望者はこれに基づいて各金融機関 5 の融資条件を検討し、利用する金融機関 5 を決定し、このシステムを通じて正式申込を行うことができる（ステップ S 8）。

【 0 0 2 9 】

以上のような処理を可能にするため、この実施形態の住宅ローン仲介処理システム 2 は次のように構成されている。以下、この住宅ローン仲介処理システム 2 の構成を、前記ローン借入申込送信仲介システム 3 と不動産鑑定補助システム 4 とに分けて説明する。なお、以下の説明中の符号 S 1 ～ S 8 は、上記で説明した各ステップの参照符号と一致する。

【 0 0 3 0 】

（ローン借入申込送信仲介システム）

図 3 は、このローン借入申込送信仲介システム 3 を示すブロック図である。この図に示すように、このシステム 3 は、CPU 6、RAM 7、入出力装置 8 およびモデム 9 等が接続されてなるバス 1 0 に、データ格納部 1 1 およびプログラム格納部 1 2 が接続されてなる。

【 0 0 3 1 】

まず、データ格納部 1 1 は、住宅ローン借入申込項目格納部 1 3 と、住宅ロー

ン借入申込格納部 14 と、金融機関住宅ローン貸付条件格納部 15 と、金融機関選別結果格納部 16 と、金融機関ローン審査結果格納部 17 とを有する。

【0032】

住宅ローン借入申込項目格納部 13 は、ローン借入希望者 1 に入力促す入力項目を格納するものである。この入力項目は、前記各金融機関 5 からその金融機関 5 が要求する申込項目を受け取り、それらを最大公約数的に集計して決定されたものである。

【0033】

また、前記住宅ローン借入申込格納部 14 は、前記ローン借入希望者 1 から受け取ったローン借入申込中のデータを前記住宅ローン借入申込項目格納部 13 に格納された前記入力項目に関連付けて格納するものである。

【0034】

金融機関住宅ローン貸付条件格納部 15 は、前記ローン借入希望者 1 からの借入希望を送信する先の金融機関 5 を選別するために利用される各金融機関 5 毎のローン貸付条件を格納するものである。

【0035】

金融機関選別結果格納部 16 は、前記ローン借入希望者 1 の借入申込を送付する先として選別された金融機関 5 を、各ローン借入希望者 1 と関連付けて格納するものである。この選別結果は、選別された各金融機関 5 からの応答をトラッキングしていくための情報として利用されるようになっている。

【0036】

金融機関ローン審査結果格納部 17 は、各金融機関 5 からの最終的な審査結果を格納するものである。この実施形態では、ローン貸付可否、及びローン貸付可の場合の貸付条件を一覧表式に格納するようになっている。

【0037】

一方、前記プログラム格納部 12 は、メインプログラム 18 の他、ローン借入申込受付部 19 と、金融機関選別部 20 と、ローン借入申込送信部 21 と、金融機関審査結果処理部 22 とを有する。

【0038】

ローン借入申込受付部 19 は、前記住宅ローン借入申込項目格納部 13 に格納された前記入力項目を読み込んで前記ローン借入希望者 1 に提示する機能を有する（ステップ S1 に対応）。この提示は、インターネット網を通して前記ローン借入希望者 1 の有するコンピュータシステムのブラウザ上に表示することで行われる。前述したように、前記ローン借入希望者 1 は、各入力項目に対して必要事項を入力できるようになっている。そして、このローン借入申込受付部 19 は、ローン借入希望者 1 が入力した情報を前記住宅ローン借入申込格納部 14 に格納する。前述したように、この情報は、ローン借入希望者 1 毎に前記住宅ローン借入申込項目格納部 13 に格納されている前記入力項目と関連付けて格納されるようになっている。

## 【0039】

また、前記金融機関選別部 20 は、前記住宅ローン借入申込格納部 14 に格納されたローン借入希望者 1 の情報に基づいて、複数の金融機関 5の中から、この情報を満たす金融機関 5を選別する機能を有する（ステップ S2 に対応）。すなわち、この金融機関選別部 20 は、前記金融機関住宅ローン貸付条件格納部 15 から各金融機関 5の設定するローン貸付条件を取り出し、これと前記ローン借入希望者 1の入力した情報とを比較することで、ローン借入希望者 1の条件を満たすことのできない金融機関 5を除去し、条件を満たす金融機関 5を選別する。このとき、条件を満たす金融機関 5が選別できない場合には、そのことをローン借入希望者 1に通知し、条件を変更するようにメッセージを表示する。金融機関 5の選別が終了したならば、選別された金融機関 5の情報を前記ローン借入希望者 1と関連付けて格納する。

## 【0040】

前記ローン借入申込送信部 21 は、前記金融機関選別部 20での選別結果に基づき、前記ローン貸付条件を満たしている契約金融機関 5へ前記ローン借入希望者 1のローン借入申込を送信する機能を有する（ステップ S3 に対応）。このとき、このローン借入申込送信部 21 は、前記借入申込を各金融機関 5の欲するデータ形式にして送信するようにする。なお、前記ローン借入申込のデータを各金融機関 5毎に異なるローン借入申込書に出力して各金融機関 5に送信するように

しても良い。

【0041】

金融機関審査結果処理部22は、各金融機関5から審査結果及びローン貸付条件を受け取り、これを金融機関ローン審査結果格納部17に格納する機能を有する（ステップS6に対応）。そして、この金融機関審査結果処理部22は、各金融機関5が提示した融資条件を集計して一覧表形式にし、ローン借入希望者1に通知する（ステップS7に対応）。前記ローン借入希望者1への通知方法は、ローン借入希望者1がパスワード等を用いて例えばインターネットのウェブサイト上で前記一覧表を閲覧できるようにしてもよいし、この住宅ローン仲介処理システム2が電子メール等で通知してもよい。これに基づいてローン借入希望者1は各金融機関5のローン貸付条件を比較検討し、利用する金融機関5を決めることができる。そして、前記ローン借入希望者1が前記一覧表から1つの金融機関5を選択したことに基づいて、この金融機関審査結果処理部22は、前記ローン借入希望者1の正式借入申込を当該金融機関5に送信するようになっている（ステップS8に対応）。

【0042】

（不動産鑑定補助システム）

次に、前記不動産鑑定補助システム4について説明する。このシステム4は、図2のステップS3で前記ローン借入希望の送付を受けた各金融機関5が、担保となる不動産の価格を査定するために利用するものである。後で説明するように、このシステム4は、前記ローン借入申込送信仲介システム3から、予め前記ローン借入希望者1の担保不動産の住所等の属性条件（担保不動産情報）を受け取って格納しているから、各金融機関5はこれらの情報を再入力することなく不動産価格の査定を行うことができる。

【0043】

図4は不動産鑑定補助システム4を示すブロック図である。この図に示すように、このシステム4は、CPU23、RAM24、入出力装置25およびモデム26等が接続されてなるバス27に、データ格納部28およびプログラム格納部29が接続されてなる。

## 【0044】

データ格納部28は、前記ローン借入申込送信仲介システム3から前記ローン借入希望者1の担保不動産の属性情報を受け取って格納する担保不動産情報格納部30と、地価データ31及び都市計画図データ32が関連付けられてなる地図データ格納部33と、事例を検索するときの用途地域を決定するために参照する検索用用途地域決定テーブル34と、各事例の詳細評価データを格納する事例テーブル35と、不動産価格査定プログラム36と、不動産価格査定結果データ37とを格納する。

## 【0045】

前記地図データ格納部33に格納されている地図データは具体的には、各縮尺での住宅地図（図6参照）と、この地図上の座標と、前記地価データ31および都市計画図データ32とを関連付ける地図座標変換テーブル（図示せず）とからなる。また、前記住宅地図は、具体的には、所定縮尺に応じた大きさ（図6参照）に分割されて格納される複数のファイルから構成されている。

## 【0046】

一方、地価データ31は、地価公示データ、地価調査データ、民間の評価データおよび競売価格データに含まれる各地点名、およびその地点の地価が含まれる。この地価データ31における地点名は、前記地図座標変換テーブルに登録されていて、前記地図上の座標と関連付けられている。したがって、この地価データを更新する際には、前記座標変換テーブルについても修正を行い、更新する必要がある。

## 【0047】

さらに、前記都市計画図データ32は前記地図上の用途地域データ（第一種住宅専用地域や、商業地域等の種別）および建蔽率、容積率といった属性データとからなる。これらを更新する際にも、前記座標変換テーブルに新しいデータを追加する必要がある。

## 【0048】

また、事例テーブル35には、前記地図データに埋め込まれた地点（事例地点、公示地点および評価先地点）での評価の詳細がその用途地域とともに格納され

ている。

【 0 0 4 9 】

さらに、検索用用途地域決定テーブル 3 4 は、所定の鑑定対象地点の用途地域に基づいて前記事例テーブル 3 5 を検索する際に、検索対象となる事例の用途地域を決定するためのテーブルである（図示せず）。

【 0 0 5 0 】

そして、不動産価格査定プログラム 3 6 は、予めこのシステムで算出した基準地価および検索対象地点の属性情報に、さらに個別性を加えて、査定価格の信頼性を高めるための、個別性に関する情報を格納するものである。この査定プログラム 3 6 は、金融機関のシステム上で実行できる J A V A や表計算ソフト等であればよい。

【 0 0 5 1 】

一方、前記プログラム格納部 2 9 は、メインプログラム 3 9 の他、担保不動産情報取得部 4 0 と、地図表示・座標取得部 4 1 と、鑑定対象地点用途地域取得部 4 2 と、鑑定対象地点路線価格取得部 4 3 と、検索用用途地域取得部 4 4 と、比較事例抽出部 4 5 と、比較事例選択部 4 6 と、基準地価算出部 4 7 と、不動産価格査定プログラム送信部 4 8 とが格納されている。

【 0 0 5 2 】

これらの構成要素は、実際には複数のプログラムもしくはサブルーチンで構成され、前記 C P U 2 3 によって R A M 2 4 上に呼び出されて実行されるものである。以下、これら構成要素の詳しい機能および動作を図 5 に示すフローチャートおよび図 6 ～図 9 に示す画面表示例を参照して説明する。

【 0 0 5 3 】

まず、前記担保不動産情報取得部 4 0 は、前記ローン借入申込送信仲介システム 3 から、前記ローン借入希望者 1 が入力した申込情報中の担保不動産情報（地番等）を受け取り、これを前記担保不動産情報格納部 3 0 に格納する機能を有する。

【 0 0 5 4 】

前記地図表示・座標取得部 4 1 は、前記担保不動産情報格納部 3 0 に格納され

た情報に基づいてローン借入希望者 1 が指定した不動産を含む地図データを金融機関 5 の端末上に表示可能な形式に整形して送信する機能を有する。この実施形態では、前記担保不動産の住所に基づいて地図の範囲指定が自動的行われ、指定された範囲の所定の応じた縮尺の地図データが前記地図データ格納部 3 3 より取り出される。そして、図 6 に示すように表示されるようになっている。

## 【 0 0 5 5 】

この実施形態では、前記担保不動産の位置が前記地図上に例えばドット（図に 5 0 で示す）で示されるようになっており、例えばマウス等を用いてその位置をクリックすることで、その地点の座標が取得される。この地図データの表示および座標の取得は、実際には、前記地図表示・座標取得部 4 1 が金融機関 5 の端末上に、例えば J A V A アプレット等の地図表示プログラムを送信し実行させることで行われる。

## 【 0 0 5 6 】

この鑑定対象地点について、このプログラムによる不動産価格算定工程を開始するときには、実行ボタン 5 1 をクリックする。この実行ボタン 5 1 をクリックすることにより図 5 に示す不動産価格算定工程（ステップ S 9 ～ S 1 5）が実行される。以下、この算定工程について説明する。

## 【 0 0 5 7 】

この工程が開始されると、まず、前記鑑定対象地点用途地域取得部 4 2 が、前記地図表示・座標取得部 4 1 で取得された地図上の鑑定対象地点の座標に基づいて、当該鑑定対象地点の用途地域を取得する（ステップ S 9）。具体的には、前記地図データに関連付けられた都市計画図データ 3 2 にアクセスすることで、当該地点の用途地域およびその属性を取得する。

## 【 0 0 5 8 】

図 7 は、その実行結果を示す画面である。この例では、図に 5 2 で示すように、前記鑑定対象地点は、「東京都世田谷区成城 A 丁目 B 番地付近」であり、用途地域は「一種低層住宅専用地域」であり、その属性は「建蔽率 4 0 %、容積率 8 0 %、最寄り駅は C 駅約 3 0 0 m」である。

## 【 0 0 5 9 】

次に、前記鑑定対象地点路線価格取得部 4 3 が、前記地図表示・座標取得部 4 1 で取得された座標に基づいて、前記地図データ（地価データ 3 1）から当該鑑定対象地点に面する道路の路線価格を取得する（ステップ S 1 0）。図 7 の例では、前記鑑定地点 5 0 を囲む 4 つの路線 1 ～ 4 の路線地価が取得され、図に 5 3 で示す欄に表示される。

## 【 0 0 6 0 】

一方、検索用用途地域取得部 4 4 は、前記鑑定対象地点用途地域取得部 4 2 で取得された前記鑑定対象地点の用途地域を前記検索用用途地域決定テーブル 3 4 に適用して、検索対象の用途地域を複数決定する（ステップ S 1 1）。

## 【 0 0 6 1 】

ついで、金融機関 5 が、比較事例抽出ボタン 5 4 を指定することにより、前記比較事例抽出部 4 5 が、前記鑑定対象地点路線価格取得部 4 3 で取得された路線価格および前記鑑定対象地点用途地域取得部 4 2 で決定された検索用用途地域等に基づいて、前記事例テーブル 3 5 から比較事例を抽出する（ステップ S 1 2）。

## 【 0 0 6 2 】

この比較事例抽出工程で検索された事例は図 8 に示す画面に表示される。この工程においては、検索対象地点の価格算定を行うための比較事例として適当な複数の用途地域を決定し、これについての検索を行うことができるから、周囲に同一用途地域の事例が少ない場合であっても、一定数以上の事例を確保することができる。また、鑑定対象地点の用途地域と同一用途地域の事例が優先的に表示されるようになるため、金融機関 5 にとっての利便性が増し、必要以上に多くの事例が表示されることを防止できる効果がある。

## 【 0 0 6 3 】

ついで、金融機関 5 が、表示された事例から基準地価算出に用いる比較事例を任意に選択し（ステップ S 1 3）、図 8 に符号 5 5 で示している欄に価格算定する日付を入力した後、地価算出実行ボタン 5 5 を指定することにより、前記基準地価算出部 4 7 が鑑定対象地点の基準地価を算出する（ステップ S 1 4）。基準地価は、具体的には、「基準地価＝事例価格×時点修正率×路線価格比」により

算出される。

【0064】

この算出結果を図9に示す。このような手順によれば、金融機関5が地価を算出する場合の事例として適当と感じた事例のみが算定に用いられるので、不適当な事例を排除することが可能になり、地価算定の信頼性が向上する。

【0065】

ついで、前記基準地価に個別性を加味することにより、不動産価格を算出（査定）することができる（ステップS15）。具体的には、図9に57で示される不動産価格査定ボタンを指定することにより、前記不動産価格査定プログラム送信部48が図10に示されるような不動産価格査定プログラム36を金融機関5の端末に送信する（図2のステップS5に対応）。このプログラム36では前記で求めた基準地価その他の情報が転記されており、各金融機関5がその他の欄を文献の個別性に基づいて入力することで、対象不動産価格を自動的に算出できる機能を有する。

【0066】

このようにして算出された不動産査定価格は、前記不動産価格査定結果データ37として格納されると共に、前記査定結果送信部49によって各金融機関5に送信される。そして、この不動産査定価格は各金融機関5において最終的なローン貸付可否の判断に用いられ、このように決定された審査結果が前記住宅ローン仲介処理システム2に送信されるようになっている（図2のステップS6に対応）。

【0067】

以上説明したような構成によれば、以下の効果を得ることができる。

【0068】

第1に、上記構成によれば、1回の手続で、複数の金融機関5でローン借入のための審査を受けることができる効果がある。

【0069】

すなわち、上記実施形態では、ローン借入希望者1は自身のローン借入希望条件を前記住宅ローン仲介処理システム2に対して1回入力するだけで、このシス

テム2が各金融機関5に対して当該申込を送信する。これにより、各金融機関5の店頭を訪問することなく、複数の金融機関5に対してローン借入の申込を送信し審査を受けることができる効果がある。そして、複数の金融機関5の審査結果を比較することができるから、自己に最適のローンを借り入れることができる。

【0070】

第2に、上記実施形態によれば、複数の金融機関5の中から前記ローン借入希望者1のローン借入希望条件を充足するにおける金融機関5を選別し、この金融機関5に対してのみ前記ローン借入申込を送信するようにした。これにより、金融機関5における無駄な審査を排除することができる。また、このシステム2における金融機関5の審査結果の処理負荷を軽減することができる効果がある。

【0071】

第3に、各金融機関5において担保不動産の査定が必要になる場合に、ローン借入希望者が入力したローン借入申込に基づいて担保不動産の鑑定に必要な基準地価等の補助情報を用意して各金融機関5に提供することができる。これにより、各金融機関5における重複労力を軽減することができ、審査の迅速化を図ることができる。

【0072】

なお、上記に説明したのは、この発明の一実施形態にすぎず、発明の要旨を変更しない範囲で種々変形可能である。

【0073】

【発明の効果】

以上説明した構成によれば、ローン借入申込及びその審査において、ローン借入希望者及び金融機関双方の労力を軽減できるローン仲介処理システム及びその方法を提供することができる。

【図面の簡単な説明】

【図1】

この発明の一実施形態を示す概略構成図。

【図2】

この発明の一実施形態を示すフローチャート。

【図 3】

ローン借入申込送信仲介システムを示すブロック図。

【図 4】

不動産鑑定補助システムを示すブロック図。

【図 5】

不動産価格査定工程を示すフロー図。

【図 6】

地図表示例を示す図。

【図 7】

用途地域取得結果画面を示す図。

【図 8】

比較事例の抽出結果画面例を示す図。

【図 9】

基準地価の算定結果画面例を示す図。

【図 1 0】

不動産価格査定プログラムを示す図。

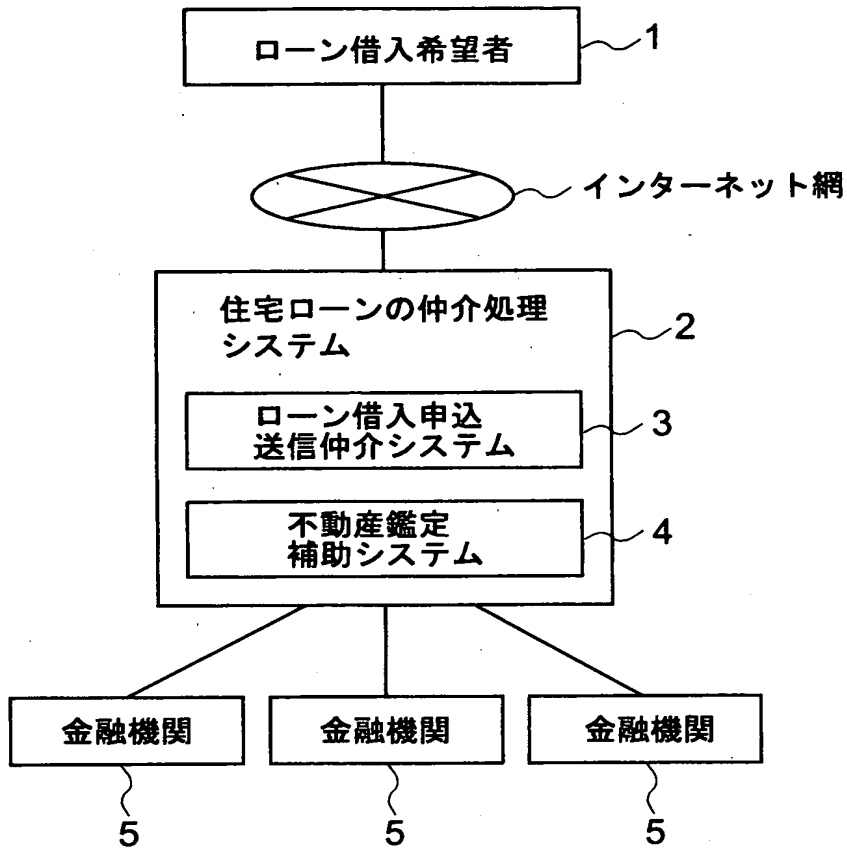
【符号の説明】

- 1 … ローン借入希望者
- 2 … 住宅ローン仲介処理システム
- 3 … ローン借入申込送信仲介システム
- 4 … 不動産鑑定補助システム
- 5 … 金融機関
- 1 3 … 住宅ローン借入申込項目格納部
- 1 4 … 住宅ローン借入申込格納部
- 1 5 … 金融機関住宅ローン貸付条件格納部
- 1 6 … 金融機関選別結果格納部
- 1 7 … 金融機関ローン審査結果格納部
- 1 8 … メインプログラム
- 1 9 … ローン借入申込受付部

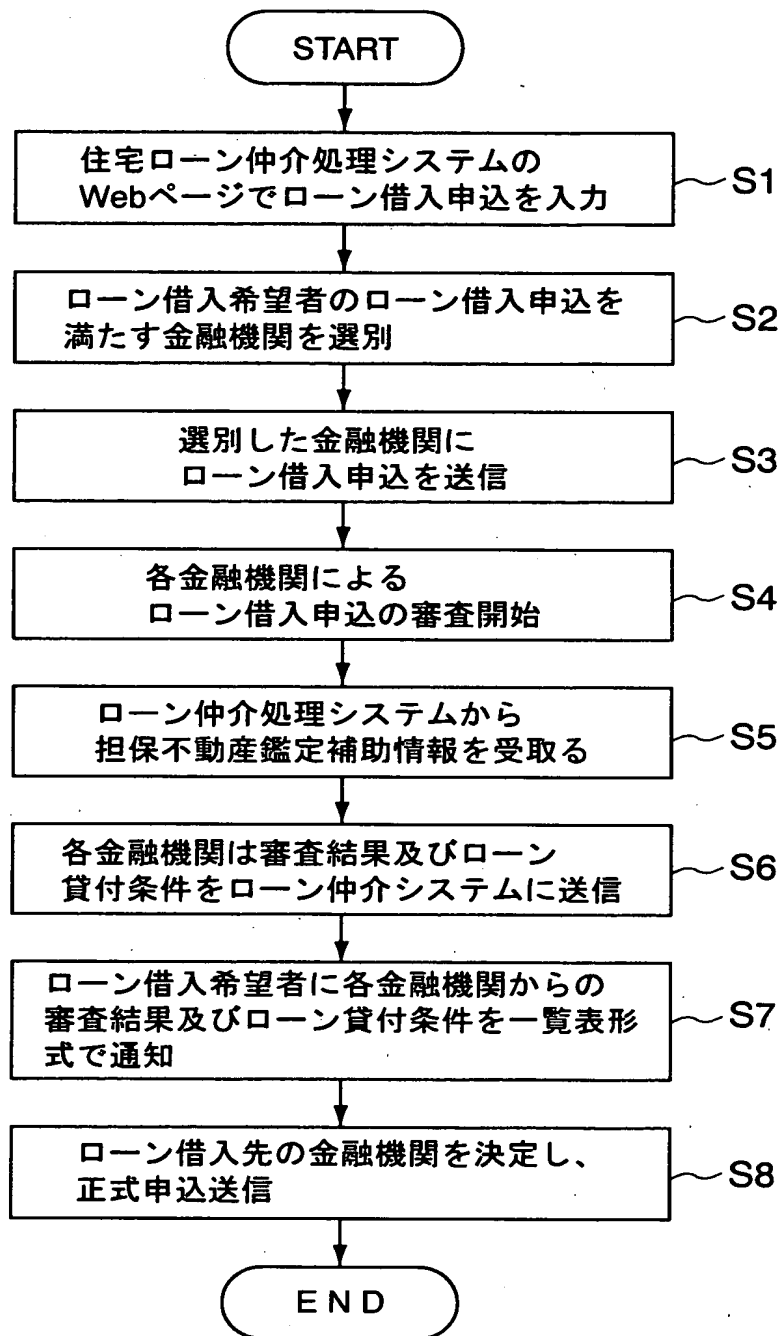
- 2 0 …金融機関選別部
- 2 1 …ローン借入申込送信部
- 2 2 …金融機関審査結果処理部
- 3 0 …担保不動産情報格納部
- 3 1 …地価データ
- 3 2 …都市計画図データ
- 3 3 …地図データ格納部
- 3 4 …検索用用途地域決定テーブル
- 3 5 …事例テーブル
- 3 6 …不動産価格査定プログラム
- 3 7 …不動産価格査定結果データ
- 3 9 …メインプログラム
- 4 0 …担保不動産情報取得部
- 4 1 …地図表示・座標取得部
- 4 2 …鑑定対象地点用途地域取得部
- 4 3 …鑑定対象地点路線価格取得部
- 4 4 …検索用用途地域取得部
- 4 5 …比較事例抽出部
- 4 6 …比較事例選択部
- 4 7 …基準地価算出部
- 4 8 …不動産価格査定プログラム送信部
- 4 9 …査定結果送信部

【書類名】 図面

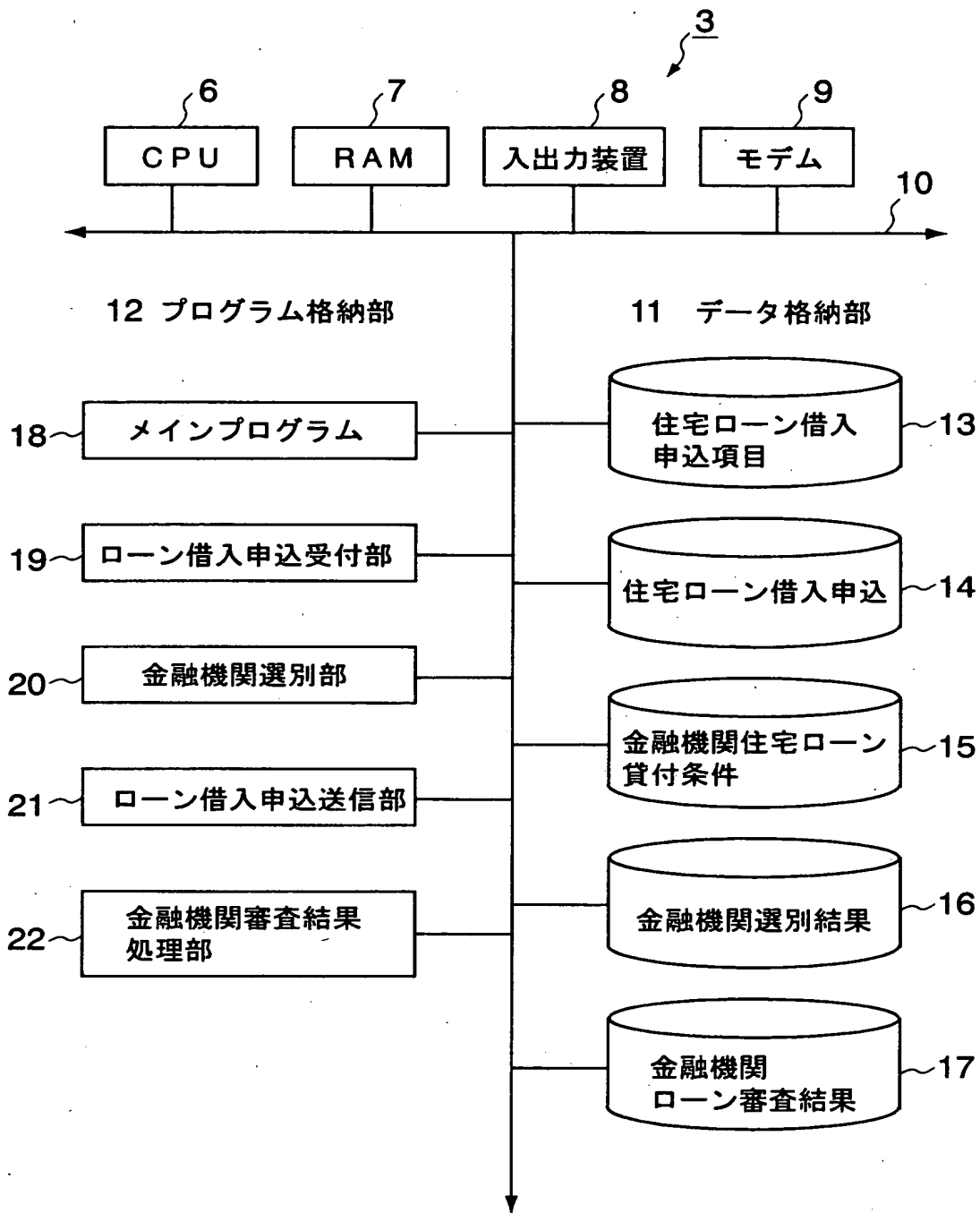
【図1】



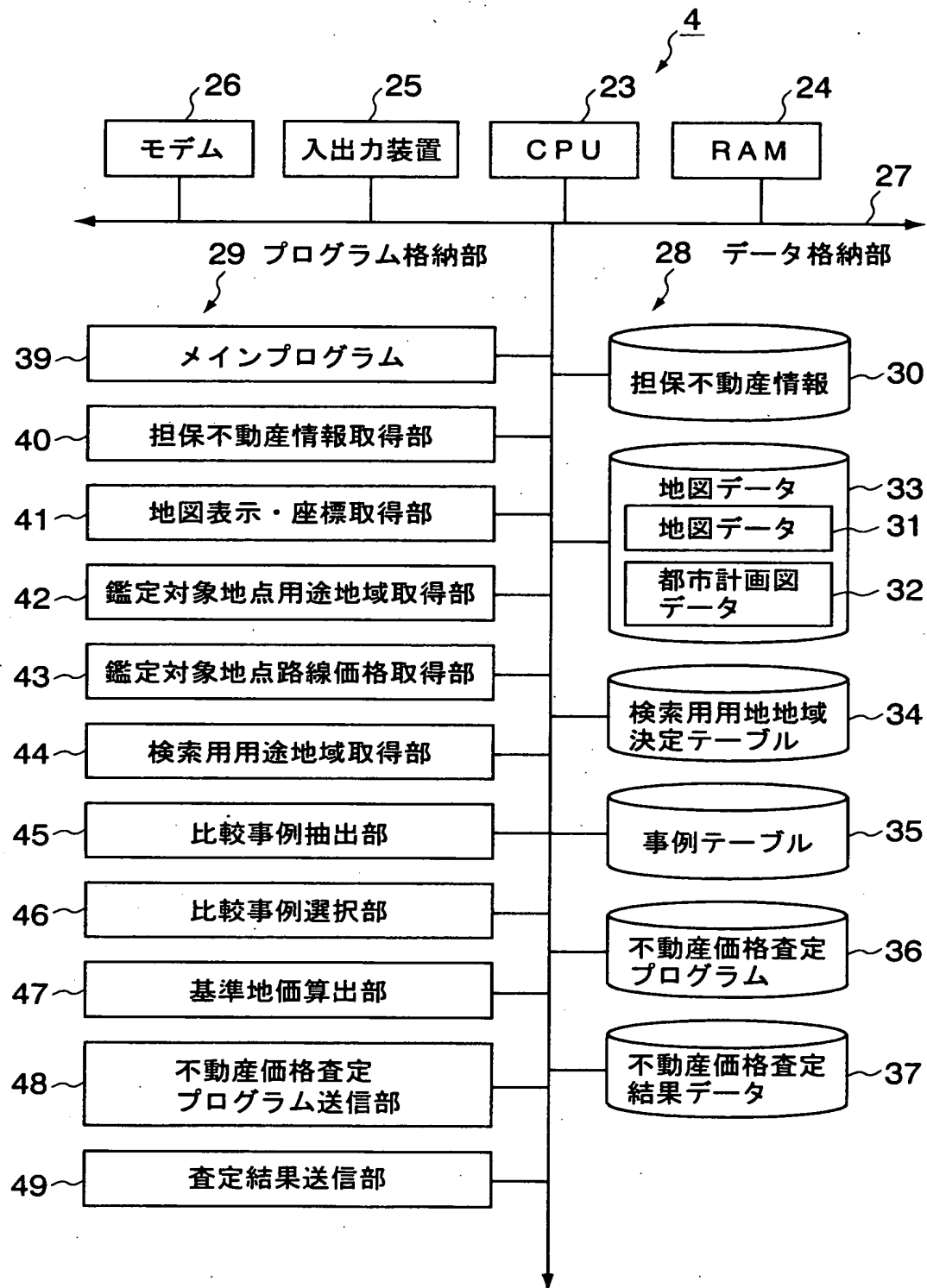
【図 2】



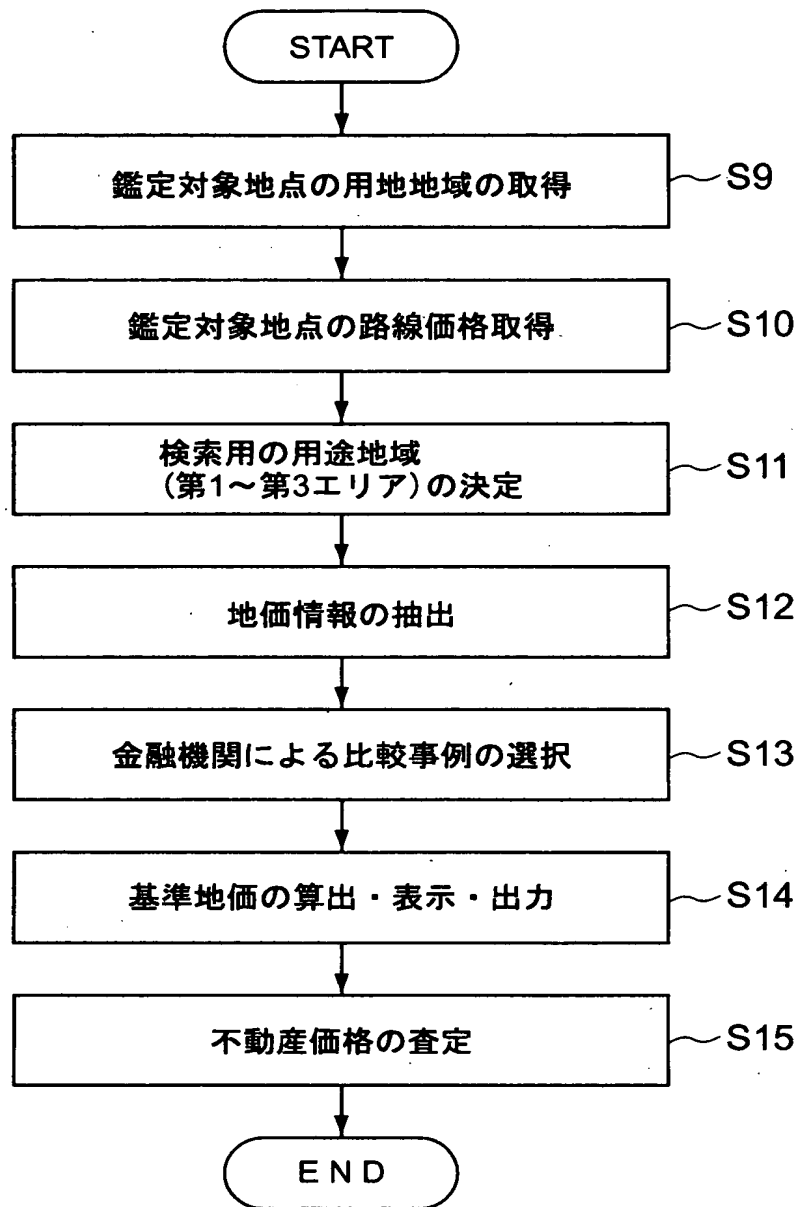
【図 3】



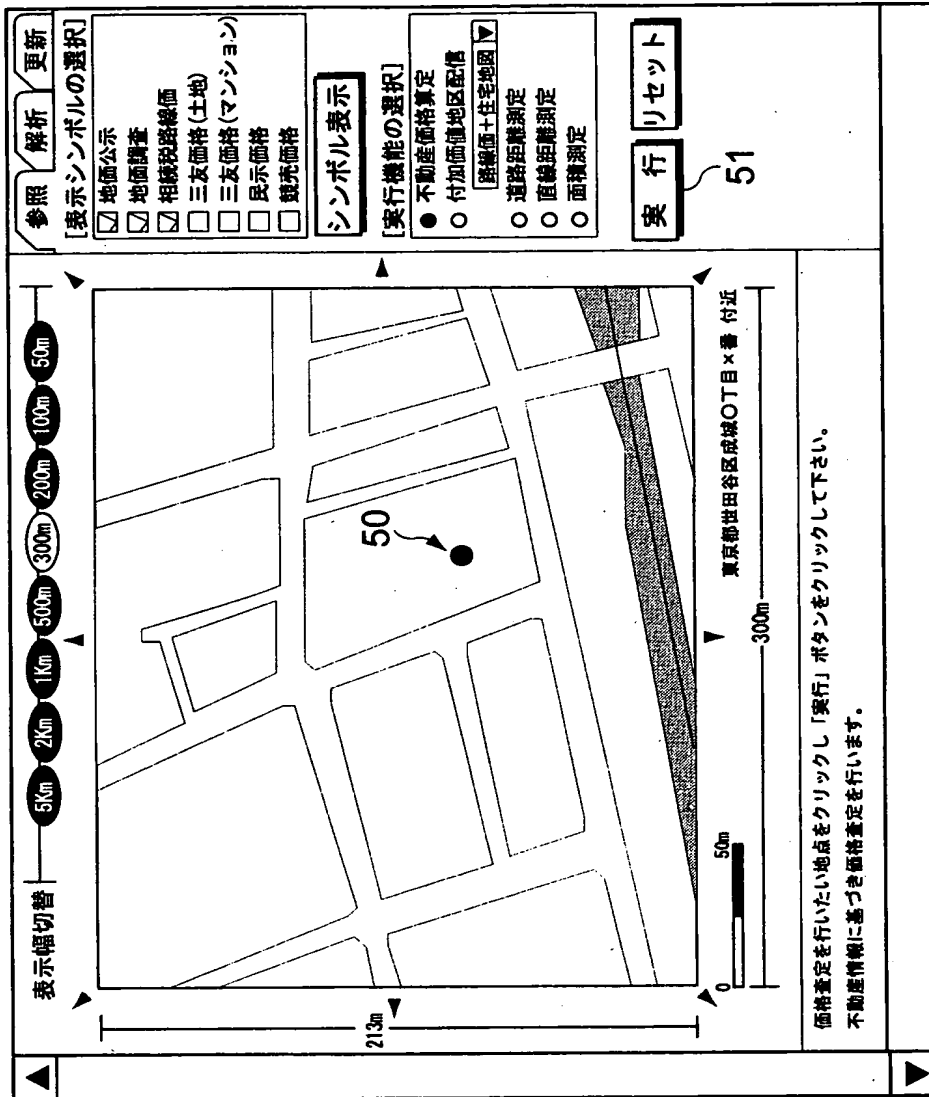
【図 4】



【図 5】



【図 6】



【図7】

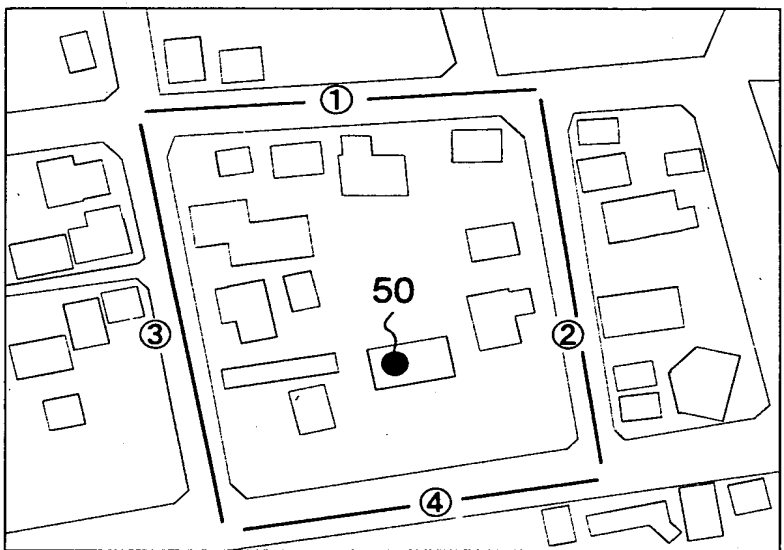
[算定対象地]

本画面を閉じる ▲

|           |                  |               |  |
|-----------|------------------|---------------|--|
| 所在地(住居表示) | 東京都世田谷区成城A丁目B番付近 |               |  |
| 対象地の概要    | 用途地域             | 1 低専          |  |
|           | 建蔽率              | 40%           |  |
|           | 容積率              | 80%           |  |
|           | 最寄駅              | 小田急線 C駅 約300m |  |

52

[前面路線候補一覧]

53

| 選択 | 番号 | 路線価(円/㎡) | 借地権割合(%) | 地区区分      |
|----|----|----------|----------|-----------|
| ●  | ①  | 570,000□ | 70□      | 普通住宅地区(7) |
| ◎  | ②  | 520,000□ | 70□      | 普通住宅地区(7) |
| ◎  | ③  | 580,000□ | 70□      | 普通住宅地区(7) |
| ◎  | ④  | 560,000  | 70       | 普通住宅地区(7) |

54

比較事例抽出

【図 8】

**【算定使用事例地（三友）一覧】**

以下の事例地一覧の中から地価算出に使用する事例を最低1点（3点以上を推奨）選択して下さい。  
 なお、最も適切であると思われる事例が既に選択されています。

| 選択                                  | 情報種別     | 調査年月日      | 地点番号     | 所在地             |          | 価格(円/㎡) | 地積(㎡) |
|-------------------------------------|----------|------------|----------|-----------------|----------|---------|-------|
|                                     | 形状比率     | 利用の現況構造    | 前面道路の状況  | 整備の状況           | 最寄駅(m)   | 用途地域    |       |
|                                     | 建蔽率(%)   | 容積率(%)     | 防火地域     | 算定対象地からの位置関係(m) |          |         |       |
|                                     | 民示地      | 1998/03/01 | No. 6    | 東京都世田谷区成城○-×-*  |          | 665,000 | 135   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 不整形1:2.5 | 住宅RC2F1B   | 南4.0m区道  | 水道、ガス、下水        | 成城学園前450 | 1 低専    |       |
|                                     | 40       | 80 準防      | 東北東      | 1500            |          |         |       |
|                                     | 三友事例     | 1998/05/01 | No. 38   | 東京都世田谷区成城○-×-*  |          | 589,000 | 140   |
| <input checked="" type="checkbox"/> |          |            | 南5.0m区道  |                 | 成城学園前600 | 1 低専    |       |
|                                     | 公示地      | 1998/01/01 | 世田谷121   | 東京都世田谷区成城○-×-*  |          | 700,000 | 135   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 不整形1:2.5 | 住宅RC2F1B   | 南6.0m区道  | 水道、ガス、下水        | 成城学園前570 | 1 低専    |       |
|                                     | 40       | 80 準防      | 南        | 1500            |          |         |       |
|                                     | 基準地      | 1998/07/01 | 世田谷48    | 東京都世田谷区成城○丁目×番* |          | 700,000 | 200   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 不整形1:2.5 | 住宅RC2F1B   | 北西7.0m区道 | 水道、ガス、下水        | 成城学園前550 | 1 低専    |       |

地価算出する日付  年  月  日 ← 55

**地価算出を行う** ← 56

地価算出する日付を入力し、地価算出に使用する事例を最低1点(3点以上を推奨)選択し「地価算出を行う」ボタンをクリックして下さい。

【図9】

| 土地        |                   |
|-----------|-------------------|
| 所在地(住居表示) | 東京都世田谷区成城A丁目B番付近  |
| 対象地の概要    | 用途地域 1低専          |
|           | 建蔽率 40%           |
|           | 容積率 80%           |
|           | 最寄駅 小田急線 C駅 約300m |

52

|            |            |
|------------|------------|
| 価格時点       | 1999年5月20日 |
| 三友価格       | 706,000円/㎡ |
| 基準地価       | 726,000円/㎡ |
| 路線価(2000年) | 580,000円/㎡ |

55

【採用した事例等】

| 出所   | 記号<br>時点              | 所在<br>住居表示                 | 価格(円/㎡) | 内容                               |
|------|-----------------------|----------------------------|---------|----------------------------------|
| 民示地  | No.6□<br>1998/03/01   | 東京都世田谷区成城○-x-*             | 665,000 | 1低専 40/80 7m区道<br>成城学園前駅 450m    |
| 三友事例 | No.36□<br>1998/05/01  | 東京都世田谷区成城○-x-*             | 589,000 | 1低専 40/80 8m区道<br>成城学園前駅 600m    |
| 三友事例 | No.56□<br>1998/12/01  | 東京都世田谷区成城○-x-*             | 572,000 | 1低専 40/80 4m区道<br>成城学園前駅 800m    |
| 公示地  | 世田谷121□<br>1998/01/01 | 東京都世田谷区成城○-x-<br>「成城○-△-□」 | 700,000 | 1低専 40/80 南6m区道<br>成城学園前駅 570m   |
| 基準地  | 世田谷48□<br>1998/07/01  | 東京都世田谷区成城○-x-<br>「成城○-△-□」 | 661,000 | 1低専 40/80 北西7m区道<br>成城学園前駅 550m  |
| 公示地  | 世田谷16□<br>1998/01/01  | 東京都世田谷区成城○-x-<br>「成城○-△-□」 | 719,000 | 1低専 40/80 西6.3m区道<br>成城学園前駅 400m |

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 地価水準査定表    | 地価水準査定表をクリックすると地価水準査定表が表示されます。       |
| 土地・建物価格査定表 | 土地・建物価格査定表をクリックすると土地・建物価格査定表が表示されます。 |

自己算定 57



【書類名】 要約書

【要約】

【課題】 ローン借入申込及びその審査において、ローン借入希望者及び金融機関双方の労力を軽減できるローン仲介処理システム及びその方法を提供する。

【解決手段】 ローン借入希望者とローンの貸付を行う金融機関とを仲介する仲介処理システムであって、前記ローン借入希望者からローン借入申込を受け付けるローン借入申込受付部 19 と、複数の金融機関のローン貸付条件を格納する金融機関住宅ローン貸付条件格納部 15 と、前記ローン借入申込と各金融機関のローン貸付条件とを比較し、条件に適合した金融機関を選別する金融機関選別部 20 と、前記金融機関選別部によって選別された金融機関にのみ前記ローン借入希望者のローン借入申込を送信するローン借入申込送信部 21 と、前記各金融機関から前記ローン借入申込の審査結果を受け取って集計し、その集計結果を前記ローン借入希望者に提示する金融機関審査結果処理部 22 とを有する。

【選択図】 図 2

認定・付加情報

|         |               |
|---------|---------------|
| 特許出願の番号 | 特願2001-002548 |
| 受付番号    | 50100017888   |
| 書類名     | 特許願           |
| 担当官     | 第七担当上席 0096   |
| 作成日     | 平成13年 1月15日   |

<認定情報・付加情報>

|       |             |
|-------|-------------|
| 【提出日】 | 平成13年 1月10日 |
|-------|-------------|

出 願 人 履 歴 情 報

識別番号 [501013868]

1. 変更年月日 2001年 1月10日  
[変更理由] 新規登録  
住 所 東京都世田谷区等々力6-40-2  
氏 名 井上 明義